

Beeldkwaliteitsplan Prefabo



1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwwijken in de gemeente Kampen wordt gestreefd naar bebouwing van een hoge kwaliteit. In specifieke situaties, zoals in het geval van Grafhorst wordt ook speciale aandacht geschonken aan de inpassing van de nieuwe bebouwing in de omgeving. Prefabo-Grafhorst betreft een uitbreiding van de kern Grafhorst op de locatie waar voorheen de betonfabriek Prefabo was gevestigd. De locatie bevindt zich op de zuidelijke oever van het Ganzendiep. De kavels zijn gelegen tussen het Ganzendiep en de Kamperzeedijk en er is een directe relatie met het water. Bovendien is hier de relatie “bebouwd gebied” - “landelijk gebied” zeer nadrukkelijk aanwezig.

Op de locatie worden 33 woningen ontwikkeld, 21 als vrijstaande-, 4 als halfvrijstaande en de rest als appartement in de sociale huur sector. Het stedenbouwkundige plan is ontwikkeld door het stedenbouw-

kundige adviesbureau Witpaard/partners te Zwolle, dit in nauw overleg met de gemeente Kampen. De invulling van het stedenbouwkundige plan is gemaakt door het architectenbureau Wadman in Broek in Waterland.

Bij de ontwikkeling van het plangebied is er van uitgegaan dat het woongebied de woningmarkt in Grafhorst behalve in kwantitatieve zin ook in kwalitatieve zin aanvult. Het plan zal een geheel eigen gezicht krijgen, waarin de ligging aan het Ganzendiep en de ontstaanswijze een belangrijke rol vervullen. Om dit beeld te bereiken is er van begin af aan samenwerking geweest tussen stedenbouw en architectuur.

Het is de bedoeling dat er een breed maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak wordt verkregen. Daarom zal de na te streven ambitie door middel van een beeldkwaliteitplan worden vastgelegd.

Hierna wordt eerst ingegaan op de planstatus, de planlocatie, vervolgens op het stedenbouwkundige plan waarna verder op de beoogde beeldkwaliteit wordt ingegaan.

1.2. Status en vorm van het beeldkwaliteitplan

Dit beeldkwaliteitplan komt in de plaats van de vigerende welstandcriteria zoals die nu in de welstandsnota zijn geformuleerd. Het beeldkwaliteitplan vormt dan ook het formele toetsingskader voor de welstandtoets. Deze toets wordt uitgevoerd door de welstandsc commissie.

Naast de formele status is het ook van belang dat door dit plan richting wordt gegeven aan de ontwikkelingen.

Het beeldkwaliteitplan vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan maar is een aanvulling daarop. Het is in dit geval ook vooral bedoeld om inzicht te geven in de inrichting van de openbare ruimte omdat ten aanzien van de toekomstige woningbouw al is vooruitgelopen op de in dit plan opgenomen bebouwingseisen. Vanaf het begin van de ontwikkeling van dit woongebiedje is al onderkend dat het om een bijzondere locatie gaat waar veel aandacht is vereist aan de toekomstige verschijningsvorm. De architect is in dit beginstadium al bij de planvoorbereiding betrokken geweest en heeft het ontwerp van de woningen hier op afgestemd.

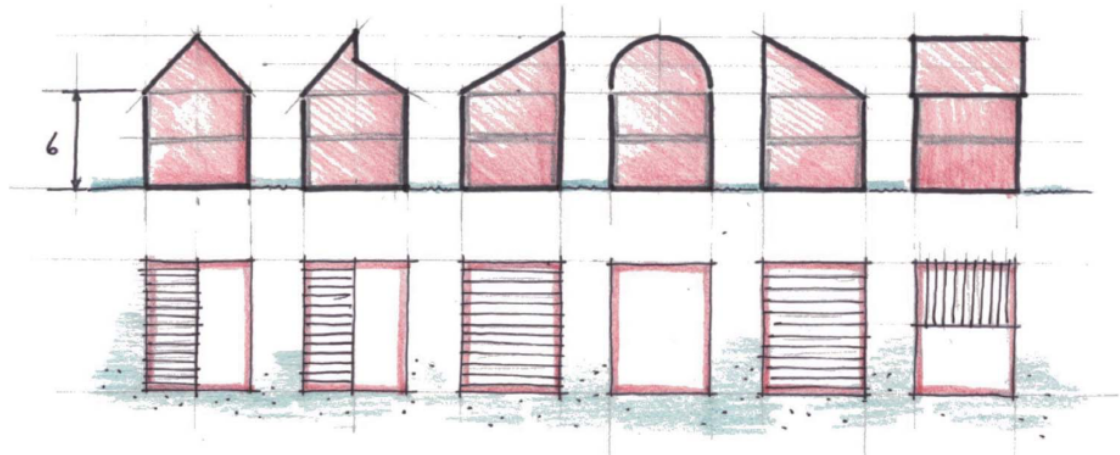
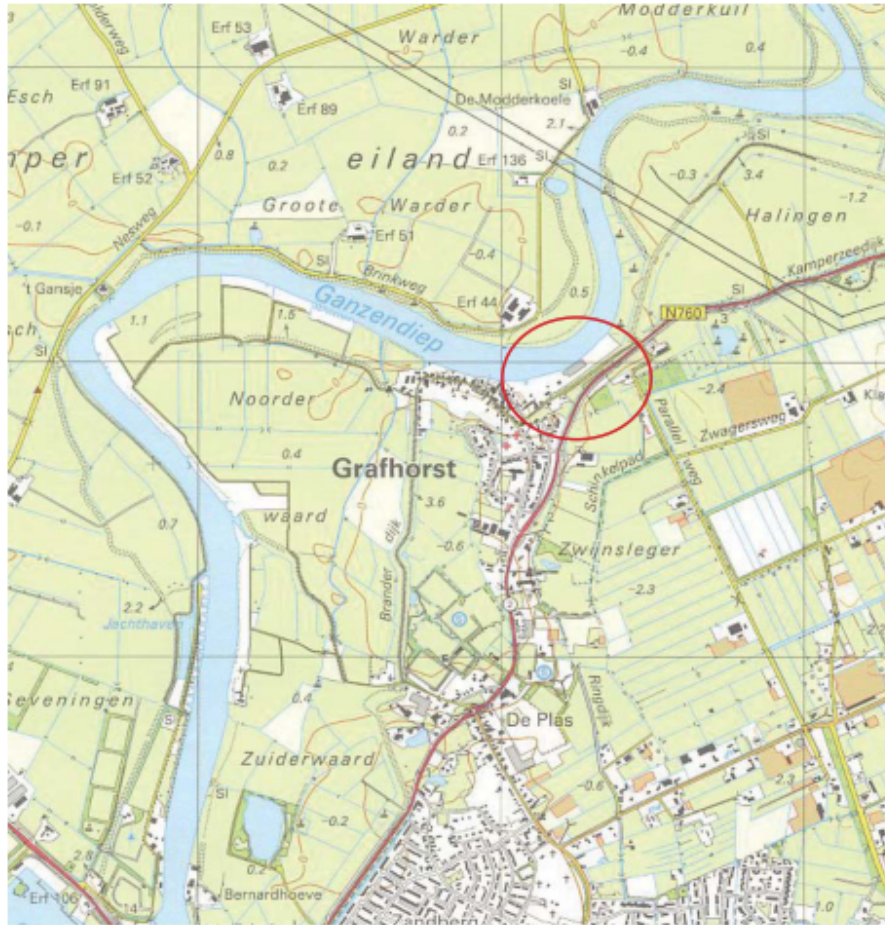
Om duidelijk te maken welk beeld de gemeente voor ogen heeft bij deze uitbreiding kan het beste gebruik gemaakt worden van de bouwplannen zoals deze inmiddels zijn ontwikkeld.



1.3. Locatie

In de huidige situatie is het grootste deel van de planlocatie in gebruik bij de betonfabriek Prefabo. Aan de westzijde wordt een deel gebruikt als loskade. Vanuit de verre omtrek is de betonfabriek zichtbaar, met name door de opslag en door de hoogte van de kraan. Doordat de dijk hoger is gelegen is er een nadrukkelijk uitzicht op het fabrieksterrein. Het contrast tussen het grootschalige bedrijfsterrein en de kleinschalige aard van het dorp Grafhorst is groot, zo groot dat dit uiteindelijk de reden is geweest dat het gemeentebestuur, in samenwerking met de provincie (en uiteraard met de eigenaar van het complex) heeft besloten medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de fabriek. Vervolgens is gekozen voor een wooninvulling.

De locatie bevindt zich op de zuidelijke oever van het Ganzendiep en aan de noordzijde van de kern Grafhorst (tussen Ganzendiep en de Kamper-zeedijk).



2. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

2.1. Algemeen

Het stedenbouwkundig plan voor het Prefaboterrein bestaat uit een verkavelingplan en een (juridische) bestemmingsplankaart. Vooruitlopend op de opstelling van dit plan is een soort "startnotitie" opgesteld, genaamd Notitie Prefabo-Grafhorst. In deze notitie zijn de belangrijkste uitgangspunten opgenomen en op basis hiervan is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Deze startnotitie is tevens de basis geweest voor de bouwplannen zoals deze zijn ontwikkeld door de architect.

2.2. Uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan

Alvorens wordt overgegaan tot het ontwerpen en beschrijven van de toekomstige stedenbouwkundige situatie zal eerst worden aangegeven welke uitgangspunten in acht dienen te worden genomen ten aanzien van de toekomstige structuur. Tevens zal aan de toekomstige bebouwing aandacht worden geschonken. In beide situaties zijn de uitgangspunten opgesteld door de gemeente Kampen in samenwerking met het stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard-partners.

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- de nieuwe situatie dient te worden aangepast bij de bestaande en kleinschalige bebouwing;
- bij voorkeur moeten vrijstaande of halfvrijstaande woningen worden ontwikkeld; aan de waterkant vrijstaande woningen, overig plangebied eventueel geschakelde of halfvrijstaande woningen;
- de verkavelingstructuur dient aan te sluiten bij de bestaande structuur;
- de (dorps-)uitbreiding dient zo compact mogelijk van opzet te zijn, zodat zo min mogelijk gebruik gemaakt hoeft te worden van het landelijk gebied;
- het natuurgebied ten noordoosten van het plangebied zo veel als mogelijk bij de uitbreiding laten aansluiten;
- het natuurgebied bij voorkeur niet toegankelijk maken;
- de woningen oriënteren op het Ganzendiep en de Kamperzeedijk;
- een voorkeur voor nokrichtingen haaks- of onder een kleine hoek op het Ganzendiep en de Kamperzeedijk;
- wonen op eerste verdieping langs Kamperzeedijk (uitzicht);
- een gedeelte van de toekomstige woningen (erven) bereikbaar maken vanaf het water (aanlegplaatsen);
- ter plaatse van de huidige loswal een centrale aanlegkade maken;
- de aanlegkade verbinden met de Kamperzeedijk voor zowel voetgangers als voor automobilisten.
- er dient sprake te zijn van de bouw van "ranke" woningen bij voorkeur voorzien van een steile kap;
- de begane grond in principe optrekken uit metselwerk, de hierboven gelegen gevels bij voorkeur realiseren in hout; totale bebouwing mag van hout worden opgetrokken;
- kleurgebruik; gedekte tinten, kleurpatroon afstemmen op Grafhorster situatie; rode baksteen. Houtwerk gedekt, donkere tinten, diverse kleuren.

Het vrijstaande karakter van de woningen kan worden versterkt door de plaatsing van de bijgebouwen. In principe betekent dit dat de bijgebouwen niet moeten worden gekoppeld. Ter verduidelijking van de hiervoor aangegeven uitgangspunten met betrekking tot de ontwikkelingsvorm is hiernaast een "schema" van passende bouwvormen weergegeven.

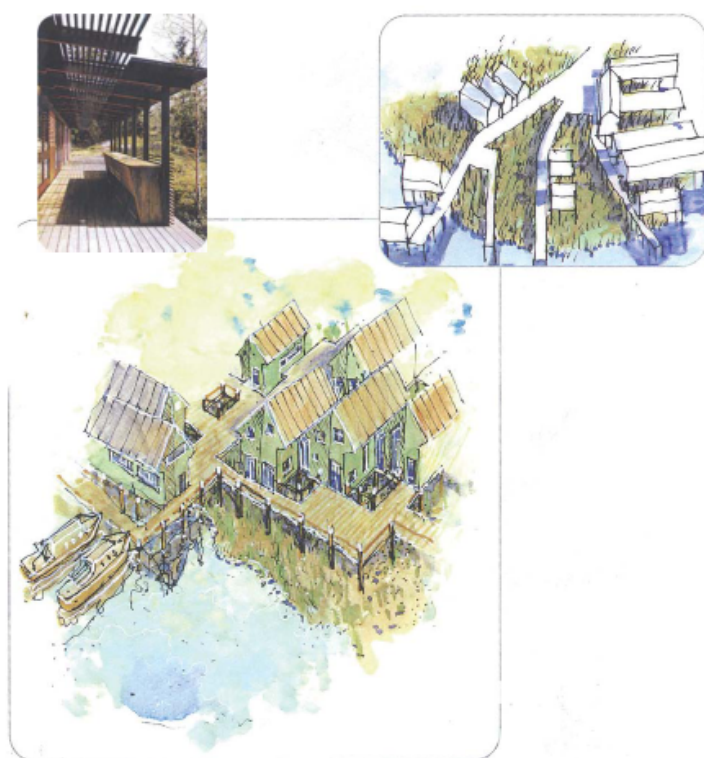


2.3. Het Schetsontwerp

Op basis van de hiervoor beschreven achtergronden en uitgangspunten is een globaal schetsidee ontworpen. Dit idee gaat uit van de ontwikkeling van woonbebouwing op het huidige bedrijfsterrein. De aanwezige loswal begrenst het plan aan de westzijde. Aan de oostzijde is een watergang geprojecteerd die voor de overgang naar het hier aanwezige rietland (natuurgebied) met zorgdragen. Er is gekozen voor een bebouwingsbeeld dat aansluit bij het bestaande beeld van Grafhorst, dat wil zeggen, in het

algemeen kleinschalige en individueel herkenbare bebouwing. Aan de zijde van het Ganzendiep volgt de geprojecteerde bebouwing het beloop van dit Ganzendiep terwijl aan de andere zijde de Kamperzeedijk bepalend is geweest voor de structuur. De relatie met het water (Ganzendiep) is essentieel geweest bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan. Dit geldt eveneens voor de ontworpen structuur.

In het schetsvoorstel is de bestaande loswal opgenomen en heeft een centrale plaats gekregen. In de toekomst zal de loswal ook benut kunnen worden als aanlegplaats voor passerende recreatieschepen. Het gebiedje nabij deze loswal dient een openbaar karakter te krijgen en moet als het hart van de toekomstige uitbreiding worden gezien. De verbinding tussen de loswal en de Kamperzeedijk moet worden gevormd door een informele klinkerverharding, waarbij bij voorkeur geen trottoirbanden worden toegepast. De bestaande trafo kan bereikbaar blijven via het geprojecteerde voetpad. In het schetsvoorstel kunnen, afhankelijk van de te kiezen woningtypen, tussen de 20 en 30 woningen worden gerealiseerd. Deze woningen zullen moeten voldoen aan de uitgangspunten zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk. De bedoeling hiervan is op een zo harmonieus mogelijke wijze aan te sluiten bij de bestaande karakteristiek van Grafhorst.



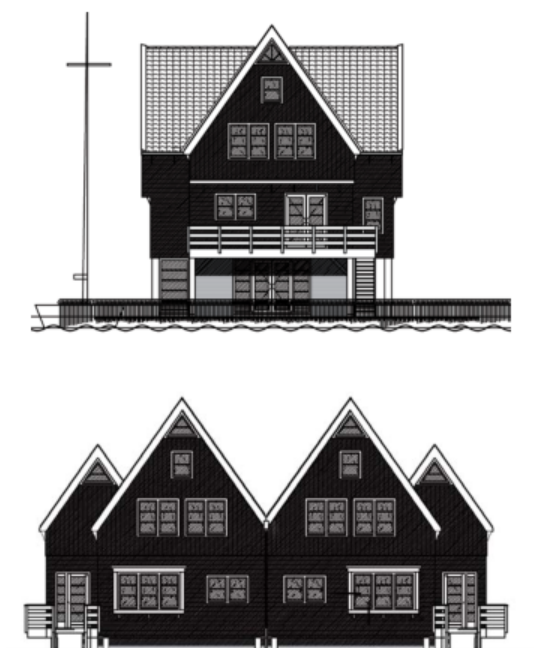
gevelbeelden

3. HET BEELDKWALITEITSPLAN

In het plangebied kunnen 33 woningen worden gebouwd, waarvan 21 als vrijstaande woning, en 4 als halfvrijstaande woning zullen worden gebouwd. De rest wordt als appartement aan de Kamperzeedijk ontwikkeld. Direct aan het Ganzendiep zullen ca. 11 woningen worden ontwikkeld. Deze woningen krijgen het karakter van zgn. visserswoningen, dit om de relatie met het verleden en met het water te

benadrukken. Hiernaast is een dwarsprofiel van dit aanzicht weergegeven. Het gaat om de ontwikkeling van de bouwtypes "Marken", "Schokland" en "Urk". Over het algemeen zijn de lengterichtingen van de kappen "haaks" op het Ganzendiep aangegeven. De ontworpen bouwmassa wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een hoofdgebouw met een verticale gevelindeling, terwijl in alle situaties een aangebouwd bijgebouw wordt ontwikkeld. Dit bijgebouw is "aangekapt" en heeft een afwijkende dakhelling. De gevels worden gebouwd in handvorm baksteen met een houten gevelbekleding. De ramen en kozijnen worden van hout vervaardigd en de dakafdekkingen bestaan uit ceramische pannen. Het kleurgebruik is afgestemd op de oorspronkelijke bij deze woningtypen behorende kleurtypes, dat wil zeggen donkerrode gevelklinkers met donkerbruine gevelbekleding. De raamkleuren zijn donkergroen of donkerblauw. De ceramische dakpannen zijn naturel rood.

De woningtypes die worden gebouwd aan de dijkweg bestaan uit de types "Schokland", "IJsselmuiden", "Volendam", "Urk" en uit de appartementen. Ook van deze langsdoorsnede is een afbeelding opgenomen. Voor de gevelbeelden gelden dezelfde uitgangspunten als hiervoor genoemd, met dit verschil dat er op een enkele plaats woningen in de breedte worden gekoppeld (type Volendam 2), en dat er aan de oostelijke begrenzing van het plan enkele appartementen worden ontwikkeld. De verschijningsvorm van zowel de halfvrijstaande woningen als van de appartementen zal hetzelfde zijn als van de hierboven beschreven woningtypen. Er zullen enige verschillen in kleurstelling en materiaalgebruik zijn doch het karakter en de verschijningsvorm zijn alle afgestemd op de oude vissersbebouwing.





4. INRICHTING WOONOMGEVING

4.1 Inrichting woonomgeving

Het ruimtelijke beeld van een wijk of buurt wordt ook voor een belangrijk deel bepaald door details die verband houden met bestrating, verlichting, perceelsafscheidingsen etc. Met name op beeldbepalende plaatsen dient aan deze onderdelen extra aandacht te worden geschonken. Deze inrichting kan de identiteit van de buurt ondersteunen, maar ook teniet doen. In dit hoofdstuk worden enkele items genoemd die daarbij een rol spelen.

4.2 Bestrating

In de toekomstige woonwijk is slechts sprake van één hoofdontsluiting. Vanaf de Kamperzeedijk loopt deze weg het buurtje in om te eindigen in een soort "draaipleintje". Er wordt gedacht aan de uitvoering van deze weg in één profiel. Hieronder is dit hoofdprofiel weergegeven. Er is gekozen voor een eenvoudig straatprofiel, waarbij onderscheid wordt gemaakt in de rijbaan (voor gemotoriseerd verkeer) en in aangrenzende stroken. Deze laatste stroken kunnen dienst doen als parkeerruimte en/of voetpad. De bedoeling is dat er geen wezenlijke niveauverschillen worden aangebracht in het verharde oppervlak. Trottoirbanden etcetera zullen niet worden toegepast.

In het algemeen wordt gekozen voor een rustig, terughoudend vormgegeven verhardingsoppervlak. Dit oppervlak moet aansluiten bij de toe te passen verharding van de loswal. Ook voor deze wal gelden in principe dezelfde uitgangspunten als voor de ontsluitingsweg. De kleur van de bestrating wordt aangepast aan de kleur van de gevels, in het algemeen geldt ook hier een toepassing van "gedekte" rustige kleuren.

Ook de bestrating op de privé-terreinen van de woningen kan een rol spelen in de aanblik van de wijk. Met name is aandacht gewenst voor die bestratingen die aansluiten op bestrating van burens, zoals bij een gezamenlijke oprit. Op dit aspect zal worden gewezen bij de beoordeling van bouwplannen.

4.3 Straatverlichting

Ook het ontwerp van de straatverlichting kan bijdragen aan de beoogde beeldkwaliteit. In het plan wordt op de volgende manier verlichting aangebracht:

- de straten krijgen één type armatuur;
- de plaats van de lichtmasten/armaturen zal goed moeten worden afgestemd op het nagestreefde ruimtelijke beeld;
- aandacht besteden aan plaatsing van straatlantaarns en bomen ten opzichte van elkaar.

4.4 Beplanting

De beeldkwaliteit van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de aanwezigheid van beplantingen. Met name bomen zijn in dit opzicht van belang. Goede beplantingen, dat wil zeggen de juiste soort op de juiste plek met de juiste groeiomstandigheden, vormen met de jaren een steeds belangrijker

beeldbepalend aspect. De boomsoortenkeuze dient afgestemd te worden op de beoogde ruimtelijk-architectonische kenmerken. Een zone die speciale aandacht verdient is de oeverzone langs het Ganzendiep. Deze oeverzone dient een zo natuurlijk mogelijk uiterlijk te krijgen. Het zou logisch zijn dat tussen de particuliere tuinen en het water een rietbegroeiing aangebracht wordt. Het ligt in ieder geval niet in de bedoeling dat de privé-tuinen direct grenzen aan het water, maar dat een (laagblijvende) rietbeplanting als overgang dienst gaat doen. De bedoeling hiervan is het creëren van een "niet stedelijke" en "natuurlijke" oever. Overigens wordt de natuurlijke oever al op een aantal plaatsen doorbroken door de toegangen tot de privé-haventjes.



4.5 Tuinafscheidingen

Waar tuinen aan de openbare ruimte grenzen zal, omwille van de privacy, een afscherming gewenst zijn. In de onderhavige situatie komt een dergelijke situatie vaak voor. Als ieder hier zijn eigen oplossing kiest ontstaat een onsamenhangend beeld. Bij de beoordeling van de plannen zal dan ook gevraagd worden om deze afscheidingen (muurtjes of hagen) mee te ontwerpen. Met name het beeld van de ontsluitingsstraat in deze planopzet zal in grote mate worden beïnvloed door de vormgeving van deze tuinafscheidingen. Voorlopig wordt uitgegaan van een maximale hoogte van 2 meter. Hiernaast zijn enkele referentiebeelden opgenomen.

4.6 Groen/spel

Nabij de entree van de toekomstige bebouwing is een groengebiedje gereserveerd. Het is de bedoeling dat hier een speelgelegenheid wordt gecreëerd waar ook de kleinere kinderen veilig kunnen spelen. De veiligheid wordt extra gegarandeerd door de vorm van keermuurtjes en het aanbrengen van beplanting. Hiernaast is de toekomstige situatie weergegeven.



5. PROCEDURE

Om met dit beeldkwaliteitplan goede resultaten te kunnen bereiken is het van belang dat alle betrokken partijen van het begin af aan goed op de hoogte zijn van de inhoud van het plan. Dit geldt voor bestuurders en ambtenaren van de gemeente, de welstandscommissie maar ook voor burgers, ontwerpers en ontwikkelaars. Dit beeldkwaliteitplan is dan ook in goed overleg met de betrokken ambtelijke afdelingen en de welstandscommissie tot stand gekomen. Het is door de gemeenteraad vastgesteld waardoor het als gemeentelijk beleid moet worden gehanteerd.

Bij de uitgifte van de grond krijgt elke burger of ontwikkelaar een complete informatieset, waarbij ook de richtlijnen die gelden voor zijn of haar kavel. Op die manier kan elke burger zijn of haar kavelkeuze baseren op volledige informatie ten aanzien van de beeldkwaliteitsrichtlijnen.

De aanstaande bewoners van de wijk kunnen zo hun eigen plan zien in relatie tot de andere plannen in de omgeving.

21 februari 2008